

Transacción y Mediación en el Tribunal de Arrendadores y Arrendatario

Esta hoja de información describe las diferentes formas en las que los arrendatarios y los arrendadores pueden resolver sus controversias a través de transacción y mediación. Un arrendatario o arrendador que deseen más ayuda pueden ir al Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios o hablar con otro abogado. Al final de esta hoja hay información sobre dónde puede encontrar asistencia jurídica.

¿Qué significa transigir en mi caso?

Significa que usted y la parte contraria acordaron resolver su caso. Aunque un juez debe aprobar cualquier transacción a la que lleguen, el arrendador y el arrendatario crean los términos de la transacción. En el convenio de transacción, incluyen los términos que ambas partes transigieron, los cuales pueden incluir las cosas que un juez no podrá hacer o no hará si van a juicio. Podrá redactar su propio convenio de transacción o utilizar el Formato 4b del Tribunal. Cabe notar que se utiliza el formato 4a del Tribunal, Un Convenio de Transacción Praecipes, para que los arrendatarios acuerden que se dicte sentencia en su contra. Para más información sobre el Convenio de Transacción Praecipes, lea la última pregunta de esta hoja.

¿Es buena idea transigir en mi caso?

Quizá. Cuando transige en un caso, usted tiene más control sobre el resultado porque el juez o jurado no está considerando las pruebas y decidiendo por usted. También tiene un documento por escrito que explica lo que cada persona debe hacer exactamente para cumplir con la transacción.

Incluso si tiene un buen caso, debería considerar si es buena idea transigir. Usted debería considerar:

- Cuánto tiempo desea pasar en el Tribunal;
- Qué perdería si no gana su caso;
- Qué ganaría si gana su caso;
- Si un juez o jurado estarían convencidos con sus pruebas; y
- Lo que un juez puede o no decidir si usted se va a juicio.

Es posible que desee hablar con un abogado sobre estos asuntos.

¿Tengo que transigir en mi caso?

No, en la mayoría de los casos puede continuar con un juicio. Un juez puede exhortarlo a que transija en el caso, pero no puede ordenarle que lo haga. Un juez puede crear los términos de una transacción o hacer que usted o la parte contraria acuerden algo.

Cabe notar que solo habrá un juicio si el arrendatario tiene defensas a las demandas del arrendador. Debería hablar con un abogado si usted no está seguro si hay motivo para iniciar un juicio en su caso.

¿Qué es una “buena” transacción?

Una “buena” transacción para usted es cualquier convenio con el que usted esté cómodo y que le dé la mejor oportunidad de obtener lo que desea. La situación de cada persona es diferente, tanto jurídica como personalmente, así que los términos de una “buena” transacción para usted y para otra persona pueden ser diferentes.

La mayoría de la gente no obtiene todo lo que desea cuando hay una transacción en un caso, pero cada parte tendrá que ceder un poco para llegar a un acuerdo. Sin embargo, puede ser una “mala” transacción si hay términos que usted sabe que no puede cumplir o si confía en que, en el juicio, podría haber obtenido todo lo que deseaba.

Recuerde que las transacciones le dan la oportunidad de incluir términos que un juez no puede incluir cuando da un fallo en su caso. Un ejemplo común es un plan de pagos. Si entablan un juicio respecto a la renta, el juez solo determina si el arrendatario o el arrendador deben dinero a la contraparte. Quien deba dinero, debe pagarlo en su totalidad y de

inmediato. Si usted transige en su caso, puede negociar un plan de pagos. Así, el arrendatario puede tener más oportunidad de conservar el departamento; y el arrendador, de obtener todo el dinero que se le adeuda.

¿Cuáles son algunos términos posibles de un convenio de transacción?

Los términos de un convenio de transacción dependen completamente de las partes que lo celebran. No obstante, existen algunos términos comunes:

Un arrendatario puede acordar:

- pagar la renta en un periodo determinado
- pagar la renta puntualmente durante cierto tiempo
- comportarse de cierta forma (por ejemplo, no tener mucha basura en la unidad) durante cierto tiempo
- asegurarse de que se vayan los ocupantes no autorizados de la unidad
- mudarse después de cierto tiempo

Un arrendador puede acordar:

- dar al arrendatario una referencia neutral
- no subir la renta durante cierto tiempo
- no cobrar toda o parte de las rentas adeudadas
- hacer reparaciones para cierta fecha
- Todos estos términos pueden ser complicados y tener consecuencias. Debería intentar hablar con un abogado antes de transigir.

¿Es exigible un convenio de transacción?

Sí. Ambas partes pueden hacer cumplir el convenio en el Tribunal después de registrarlo. Muchos convenios explican lo que pasará si alguna de las partes no cumple lo que prometió. Si el convenio no dice lo que pasará, el juez puede decidirlo. Un juez puede ordenar a una de las partes que haga lo que prometió y hacerlo valer multando a dicha persona en caso de que no cumpla. Un juez también puede dictar una sentencia contra alguna de las partes si no hace lo que prometió. O un juez puede considerar algún otro recurso. La parte que desea que el juez haga algo debe presentar una solicitud (moción) ante el Tribunal de Arrendadores y Arrendatario para hacer cumplir el convenio.

Se celebrará una audiencia en el Tribunal en un lapso mínimo de diez días naturales a partir de que se presente la solicitud (moción). Tanto el arrendador como el arrendatario tendrán oportunidad de decir al juez lo que ocurrió. Ambas partes comparecerán en el Tribunal y aportarán fotografías, recibos, testimonios u otras pruebas de lo que ocurrió y el motivo.

¿El juez debe aprobar el convenio de transacción?

Cuando el arrendador o el arrendatario no estén representados por un abogado, el juez deberá iniciar la audiencia del caso para aprobar el convenio. Lo anterior es para asegurarse de que ambas partes entienden todos los términos a los que se comprometieron. Si eso sucede, debe preguntar al juez cualquier duda que tenga sobre el convenio. Asegúrese de entender todas las consecuencias de lo que está firmando. Si un juez no puede responder a todas sus preguntas, es posible que quiera pedir al juez que remita el caso para darle tiempo para que un abogado revise el convenio antes de que lo aprueben.

¿Qué pasa si quiero que un abogado revise el convenio de transacción antes de firmarlo?

Es muy buena idea. Hay abogados disponibles por las mañanas en el Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios. Puede preguntar al secretario del tribunal si hay otros abogados que pudiesen revisar el convenio antes de que usted lo firme. Si no tiene claro algún término, debería decir a la parte contraria que necesita unos minutos para que un abogado revise el convenio.

Recuerde, si usted es arrendatario, el abogado del arrendador no es su abogado. Si usted es un arrendador, el abogado del arrendatario no es su abogado. Cada abogado debe trabajar lo mejor que pueda para su cliente

¿Qué pasa si celebro una transacción, pero luego cambio de opinión?

Una vez que la transacción está registrada en el Tribunal, casi siempre es definitiva y exigible por cualquiera de las partes. En pocas ocasiones se puede deshacer una transacción, pero debe tener un argumento muy sólido para retirar el convenio. En general, no basta con solo afirmar que no lo entendió.

¿Qué pasa si me incomoda negociar con mi arrendatario o arrendador o necesito ayuda para transigir en mi caso?

El Tribunal tiene mediadores disponibles sin costo para las partes, quienes pueden ayudar a las partes que deseen transigir en sus casos. Cada mañana, se presenta una lista de mediadores, y hay una hoja de registro en la sala del tribunal. Si la parte contraria está de acuerdo, usted puede registrarse o puede esperar hasta que se anuncie su caso ante el juez y decirle al juez que desea mediar. Algunas veces, el juez lo exhortará o, de hecho, lo enviará a la mediación.

¿Qué es la mediación?

La mediación es solo una negociación para intentar transigir en su caso con ayuda de una parte neutral. Le da a ambas partes una oportunidad de contar sus lados de la historia a alguien que no tiene interés en el resultado. Luego, el mediador intentará ayudarle a llegar a un arreglo.

¿Cuándo ocurre una mediación?

Puede ocurrir en cualquier momento. Por lo general, la mediación ocurre el día que se fija el juicio sin jurado (con juez). Pero puede pedir ayuda de un mediador incluso antes de solicitar un juicio. Si el arrendador o el arrendatario solicitaron un juicio con jurado, recibirá por correo un aviso de una fecha de mediación por separado.

¿Quiénes son los mediadores y cuál es su función?

Los mediadores son partes neutrales. No están a favor de ninguna de las partes en el caso. El Tribunal los capacitó para ayudar a la gente para que lleguen a acuerdos, y ese es su único trabajo. Todos los mediadores están capacitados en la ley de arrendamientos, pero es posible que no sean abogados ni peritos jurídicos. Al inicio de la mediación, el mediador explicará la manera en que funciona el proceso de mediación. Por lo habitual, el mediador toma nota de cualquier acuerdo al que se llegue. El mediador no puede ser testigo de su caso ni darle asesoría jurídica.

¿Cómo funciona la mediación?

El mediador escuchará a cada parte explicar su lado de la historia y lo que espera lograr. Luego, el mediador discutirá el caso con usted mientras que la contraparte espera fuera de la sala. Entonces, las partes intercambiarán lugares. El mediador informará sus ofertas de transacción e inquietudes a la parte contraria. El mediador mantendrá la confidencialidad de toda la información.

El mediador actúa como intermediario de las partes, explicando sus inquietudes, quizá señalando las fortalezas y debilidades del caso para cada parte, y revisando los resultados potenciales de incluir ciertos términos en el convenio. Cada parte puede hablar con honestidad sin preocuparse por llegar a un pleito con la parte contraria. Si pareciera que se

ha llegado a un acuerdo, el mediador redactará el convenio, lo revisará con cada una de las partes, hará que lo firmen, y lo llevará a la sala del tribunal para obtener la aprobación del juez.

¿Cuánto tarda la mediación?

La duración de la mediación varía. Si las partes no están muy alejadas de lo que cada una considera justo, la mediación podría terminar en treinta minutos. Pero es más probable que las partes deban trabajar en varios términos y, por ello tardarán más tiempo. Muchos casos pueden resolverse en dos horas, aproximadamente, pero también pueden tardarse mucho más.

¿Tengo que mediar mi caso?

Generalmente, sí. Si pidió un juicio sin jurado, el juez casi siempre recomendará, a veces enfáticamente, que intente mediar en el fecha del juicio. Puede decir que quiere ir directo a juicio, pero es imprudente rechazar la solicitud del juez en este punto. Para los juicios con jurado, se le enviará un aviso por separado con la fecha de la mediación. Debe asistir al centro de mediación en la fecha de la cita en el tribunal. Si no pidió un juicio, es su decisión si intenta mediar el caso antes de presentar más documentos.

Recuerde, incluso si usted debe ir a mediación, *nunca* está obligado a llegar a un acuerdo con la parte contraria. Si le incomoda el convenio, no debe firmarlo.

¿Puedo tener un abogado en la mediación?

Sí. Si no tiene su propio abogado, puede verificar con el secretario del tribunal o en el Centro de Recursos para Arrendadores y Arrendatarios si hay un abogado que pueda ayudarle en el Tribunal. Siempre es buena idea tener un abogado con usted, en especial si la parte contraria tiene uno.

Después de haber elaborado un convenio ¿puedo considerarlo uno o dos días?

Sí, pero la mayoría de los mediadores y abogados no lo aconsejan. En general, un convenio se redacta después de un periodo largo de discusión y arreglos. Ambas partes ceden un poco más con cada oferta y contraoferta. Para el momento en el que las partes cierran el convenio, con frecuencia, se sienten agotadas, frustradas y aliviadas. Todo esto es parte del proceso.

Si espera un día más, cualquiera de las partes puede cambiar de opinión. Pueden olvidar porqué suavizaron su postura durante la negociación y todo el trabajo que les llevó llegar a un acuerdo. El trato podría venirse abajo. Dicho esto, nunca debe firmar un convenio con el que se sienta incómodo.

Si no transijo en mi caso hoy, ¿tendré otra oportunidad para hacerlo?

Depende de la etapa en la que se encuentre su caso cuando intente transigir. Si su caso está programado para un juicio ese día, lo más probable es que usted deba ir directo a juicio ese día si no transige en su caso. Si la negociación no es en la fecha del juicio, puede intentar transigir en cualquier momento antes del juicio. Sin embargo, es posible que la parte contraria no esté interesada en transigir después de haber invertido más tiempo o dinero en el caso.

¿Qué sucede si no transijo en mi caso?

El caso procederá a la siguiente etapa. Puede tener un juicio ese día, si el caso está programado para un juicio sin jurado. Si existe una solicitud de juicio con jurado, y usted no puede llegar a un acuerdo en la fecha de la mediación, el secretario del tribunal programará la conferencia previa al juicio. Si intenta transigir en su caso antes de presentar cualquier documento, todavía puede tener la oportunidad de pedir un juicio con o sin jurado. Siempre debería consultar con un abogado que le ayude a entender sus derechos.

¿Cuál es el Formato 4 o Convenio de Transacción Praecepto (CJP)?

Un Convenio de Transacción Praecepto ("CJP" o "Formato 4") es un plan de pagos que celebran el arrendatario y el arrendador que, por lo habitual, favorece al arrendador. Es una sentencia contra el arrendatario. Muchos arrendatarios

deciden celebrar tales convenios porque no saben que tienen otras opciones, quieren hacer algo rápido o no tienen defensas legales para el caso contra ellos.

Un arrendatario que celebra este tipo de convenio está concediendo la sentencia del caso al arrendador. Esto significa que el arrendatario está de acuerdo con que el arrendador gane el caso. Sin embargo, el arrendador no puede tomar el siguiente paso para desalojar al arrendatario mientras el arrendatario no realice todos los pagos acordados en el formato. Para que el arrendatario permanezca en la propiedad, el arrendatario debe realizar la totalidad de cada pago de manera puntual. Incluso si el arrendatario hace todos los pagos a tiempo, la sentencia seguirá en el registro del arrendatario, aun si el arrendador no realizó ningún acto al respecto.

Si el arrendatario paga un día tarde o el pago no incluye *todo* el dinero, el arrendador tendrá el derecho de exigir el cumplimiento de la sentencia después de entregar un aviso al arrendatario. Si eso sucede, el arrendatario deberá pagar todo el dinero que debe conforme al convenio, no solo el dinero que el arrendatario haya acordado pagar ese día.

Los CJP también tienen una sección para que el arrendador acuerde realizar reparaciones. Si el arrendador acuerda realizar reparaciones, pero no las hace a tiempo, el arrendatario puede pedir al Juez que haga cumplir el convenio. Aunque el arrendador no realice las reparaciones que convino en el CJP, el arrendatario deberá realizar puntualmente los pagos que haya acordado. El arrendatario no tiene derecho de dejar de pagar si el arrendador no realiza las reparaciones. El arrendatario debe ir al Tribunal para hacer cumplir la promesa del arrendador.

El juez o el oficial de entrevistas y fallos deben aprobar todos los CJP, así que no salga del palacio de justicia hasta que eso suceda.

¿En qué se diferencia un Convenio de Transacción Praecipue (Formato 4a) de una transacción (Formato 4b)?

Como se mencionó arriba, un CJP concede la sentencia al arrendador. Si el arrendatario viola el acuerdo, es muy difícil que el arrendatario evite que el arrendador lo desaloje. Si un arrendatario firma un convenio de transacción que no es un CJP, el arrendatario puede tener argumentos jurídicos adicionales frente al juez en caso de que el arrendador lo acuse de violar el convenio. La mayoría de los convenios de transacción no conceden la sentencia al arrendador desde el inicio. La sentencia solo se registra si el arrendatario viola los términos de la transacción.